

Relazione Intermedia Trimestrale  
al 30 Settembre 2009



IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/57 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 71.372.233 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino

e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

## Indice

	Pag.
<hr/> <u>RELAZIONE SULLA GESTIONE</u>	<u>3</u>
<hr/> <u>BILANCIO CONSOLIDATO TRIMESTRALE</u>	<u>10</u>
• Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata	10
• Conto Economico complessivo consolidato	12
• Variazione Patrimonio Netto	13
• Note esplicative	14

## Relazione intermedia sulla Gestione

Nel mese di settembre-ottobre 2009 si è conclusa l'offerta pubblica di acquisto (OPA) delle azioni IPI da parte di IPI Domani S.p.A. posseduta tramite MIMOSE S.p.A. da Massimo Segre e Franca Bruna Segre. A seguito dell'OPA, IPI Domani possiede oltre il 93% delle azioni IPI e come previsto in sede di offerta, non volendo l'offerente ricostituire il flottante, il titolo è dal 15 ottobre 2009 non più quotato alla Borsa Italiana.

Nel corso del Terzo Trimestre 2009 IPI ha concluso importanti accordi la cui esecuzione comporterà significativi cambiamenti nello sviluppo dell'attività e nella struttura economico patrimoniale e finanziaria del Gruppo. In particolare IPI ha:

- concluso un accordo per la cessione della partecipazione nella controllata IPI Porta Vittoria S.p.A. società proprietaria dell'area in Milano - Porta Vittoria, il cui sviluppo avrebbe comportato rilevanti investimenti per i quali la società avrebbe dovuto ricercare i mezzi finanziari per oltre 130 milioni. Con la cessione si otterrà l'estinzione per compensazione di un debito di oltre 80 milioni con Tikal Plaza S.A., l'acquisto di immobili per circa 24 milioni, un credito di circa 30 milioni. Gli effetti economici della cessione sono una perdita di oltre 4 milioni di euro in base a quanto previsto dall'Accordo. L'esecuzione dell'accordo previsto per fine ottobre, dovrebbe avvenire entro novembre 2009;
- concluso con l'impresa appaltatrice dei lavori dell'iniziativa di Porta Vittoria un accordo per la definizione delle pendenze ed il riavvio dei lavori stessi.
- conclusa una transazione con Risanamento S.p.A. in forza della quale vengono ceduti a IPI diversi immobili e aree per un valore netto di circa 27 milioni, a compensazione di crediti vantati da IPI nei confronti di Risanamento. L'effetto economico sarà positivo per IPI di circa 17 milioni. L'esecuzione dell'accordo è condizionato all'omologa del piano di ristrutturazione dei debiti di Risanamento.

L'attività caratteristica continua a risentire della crisi economica in generale, che si manifesta in una drastica riduzione di vendite di immobili, incluso il frazionamento di Corso Magenta a Milano, e di nuove locazioni di uffici. Peraltro il Gruppo IPI subisce la crisi economica anche nella gestione di due alberghi di proprietà in Torino, che contano un calo significativo di presenze business e congressuali, in linea con l'andamento generale del settore.

Nel trimestre il Gruppo IPI ha avviato un proprio rilancio nei servizi immobiliari, potenziando la struttura commerciale con l'inserimento di nuove risorse, prevedendo l'apertura di nuove filiali, oltre al potenziamento delle esistenti, destinate alla intermediazione immobiliare e alla promozione dei servizi immobiliari svolti dalle società del Gruppo. Con una campagna pubblicitaria a sostegno avviata da settembre, si dovrebbero nei prossimi mesi ottenere i primi risultati.

In sintesi i dati dell'andamento del terzo trimestre 2009 e quelli dei primi nove mesi dell'anno del gruppo IPI confrontati con quelli del corrispondente periodo dell'esercizio precedente sono:

Euro/000	III° Trim. 09	III° Trim. 08	al 30.09.09	al 30.09.08
Ricavi	4.910	14.936	18.463	37.218
- di cui da vendita immobili	-	8.905	1.000	17.005
Margine operativo (EBITDA)	1	3.027	(4.150)	7.869
Risultato operativo (EBIT)	(551)	2.485	(5.807)	11.164
Risultato netto	(2.037)	(2.174)	(10.518)	(2.221)

Nel terzo trimestre 2009 la perdita è ascrivibile quasi interamente alla perdita gestionale dell'attività alberghiera, ciò nonostante e in assenza di vendita di immobili il margine operativo è in sostanziale pareggio, nonostante si siano avuti nel periodo costi non ricorrenti. Il ritrovato equilibrio, le azioni avviate di contenimento dei costi e la chiusura di alcuni contenziosi dovrebbe consentire nei prossimi trimestri di conseguire un EBITDA positivo a prescindere dalla vendita di immobili.

La perdita di 10,5 milioni dei primi nove mesi è comprensiva di 7 milioni di euro di accantonamento per rischi fiscali. Non considerando tale accantonamento si avrebbe una perdita di 3,5 milioni riconducibile alle perdite gestionali degli hotel di 1,7 milioni e di costi sull'iniziativa di Porta Vittoria di 1,2 milioni, non essendoci di fatto nel 2009 proventi dalle vendite di Magenta e degli immobili a trading. I minori oneri finanziari per 7,8 milioni sono stati determinanti nel contenimento delle perdite del periodo.

Il patrimonio immobiliare a valori di libro del gruppo IPI al 30 settembre 2009 è di Euro 370 milioni rispetto a Euro 371 milioni al 31 dicembre 2008.

Nel terzo trimestre il cash flow relativo alla gestione è negativo per 1,3 milioni per la quasi totalità attribuibile ai flussi negativi della Lingotto Hotels.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per 213 milioni di euro. E' peggiorata rispetto al 30 giugno 2009 di 4,7 milioni per il pagamento di 1,2 milioni all'impresa appaltatrice dei lavori di Porta Vittoria in base agli accordi relativi al riavvio dell'iniziativa e alla definizione di tutte le pendenze, per il versamento di 1,8 milioni di IVA a seguito del ravvedimento operoso effettuato per il ritardato rinnovo della comunicazione della IVA di Gruppo e per il cash flow negativo.

Nel mese di ottobre Banca delle Marche ha prorogato il finanziamento - in scadenza - fino a ottobre 2012 incrementandolo a 5 milioni di euro.

Andamento delle singole società del Gruppo.

<b>Riepilogo Società del Gruppo IPI per i primi 9 mesi del 2009 e del 2008</b>				
€/000	Ricavi e proventi operativi		Risultato	
	a sett. 09	a sett.08	a sett.09	a sett.08
IPI S.p.A.	3.206	3.160	(9.407)	42
IPI Intermediazione Srl	1.104	1.245	(14)	(154)
IPI Servizi Srl	952	953	(678)	(750)
Frala Srl	1.268	11.735	(401)	1.349
Porta Vittoria	36	5	(1.238)	(1.335)
ISI Srl	1.833	7.929	676	(1.553)
Lingotto 2000 S.p.A.	4.800	4.730	781	(1.882)
Lingotto Parking Srl	1.864	1.737	263	158
Lingotto Hotels Srl	6.241	9.163	(1.773)	(307)
IPI SGR Spa		-		-
Risultato aggregato	21.304	40.657	(11.791)	(4.432)
Scritture di consolidamento e IAS	(2.648)	(3.059)	1.273	2.211
Risultato IAS	18.656	37.598	(10.518)	(2.221)

Analisi sintetica dei costi e dei ricavi consolidati:

<b>Ricavi e Costi Gruppo IPI</b>				
€/000				
	III° tri. 09	III° tri. 08	a sett.09	a sett.08
Vendita Immobili	-	8.905	1.000	17.005
Consulenze immobiliari	208	121	849	533
Intermediazione immobiliare	140	90	923	611
Affitti attivi	2.702	2.956	8.848	8.926
Prestazioni alberghiere	1.505	2.489	5.725	8.952
Ricavi Bolla-elisuperficie-rec.spese	355	375	1.118	1.191
<b>Totale Ricavi</b>	<b>4.910</b>	<b>14.936</b>	<b>18.463</b>	<b>37.218</b>
Acquisto materiali e servizi	3.424	3.016	9.121	9.595
Costo del personale	1.172	1.953	5.804	6.491
Altri costi operativi	336	356	975	1.072
Accantonamento fondi	34	381	7.198	882
Oneri finanziari	1.428	4.110	4.560	12.350

L'aumento dei costi servizi nel terzo trimestre è relativo al Trattamento di Fine Mandato riconosciuto ad Amministratori con particolari cariche.

I costi del personale sono diminuiti in quanto il numero medio di dipendenti è passato da 160 unità di fine 2008 a 145 di fine settembre 2009 come di seguito esposto:

#### Organico per Società del gruppo

	30.09.09	31.12.08	30.09.08
IPI SpA	28	25	26
IPI Intermediazione Srl	11	13	13
IPI Servizi Srl	20	23	24
Lingotto Hotels Srl	86	86	97
<b>Totale</b>	<b>145</b>	<b>147</b>	<b>160</b>

## Patrimonio Immobiliare di Gruppo

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI denota una struttura equilibrata nelle componenti di reddito e trading mentre sono in fase di cessione le aree di sviluppo diretto, curando la Società il management dell'iniziativa di sviluppo di aree di terzi.

### Immobili destinati alla commercializzazione (Trading)

Il portafoglio di trading, ubicato nelle grandi realtà urbane del nord e centro nord, risulta nel suo insieme di elevata qualità, locato a prezzi di mercato e a primari conduttori che sono impegnati con contratti a medio-lungo termine.

### Immobili d'investimento (Lingotto)

Il portafoglio a reddito, costituito dal complesso polifunzionale del Lingotto, è suscettibile di ulteriore creazione di valore sia nella parte ricettiva e terziaria sia per quanto concerne i parcheggi.

### Sviluppo immobiliare

IPI ha in corso la dismissione della sua più importante area di sviluppo in Milano – Porta Vittoria, nel mentre si focalizza sui servizi di promozione e coordinamento di operazioni di sviluppo immobiliare, trasformazione e riqualificazione di aree ed immobili per conto terzi: Boccadarno – Marina di Pisa, Cosmopolitan – Tirrenia, Sviluppo Navicelli – Pisa.

Rappresentiamo nella tabella seguente, il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI distinto per destinazione strategica (sviluppo – reddito - trading), con indicazione del valore contabile, della società proprietaria e dell'indebitamento finanziario garantito da ciascun immobile:

	AL 31/12/2008		AL 30/09/2009		Società proprietaria	Scadenza finanziamenti	Classificazioni contabile dei beni	Garanzie
	Valore contabile	Debiti bancari residui	Valore contabile	Debiti bancari residui				
Porta Vittoria	135.236	-	136.389	-	IPI Porta Vittoria S.p.A.		4)	
<b>Progetti di sviluppo</b>	<b>135.236</b>	<b>-</b>	<b>136.389</b>	<b>-</b>				
Uffici e magazzini	76.390		75.739		Lingotto 2000 S.p.A.		1) - 2)	
Bolla, Eliporto, Ristopista	6.695		6.602		Lingotto 2000 S.p.A.		1)	
Parcheggi	5.423		5.378		Lingotto Parking S.r.l.		2)	
Hotel Le Meridien	21.473	17.332	21.301	16.493	Lingotto Hotels S.r.l.	07/2016	3)	c)
Hotel Art + Tech	15.369		15.255		Lingotto Hotels S.r.l.		2)	
<b>Lingotto</b>	<b>125.350</b>	<b>17.332</b>	<b>124.275</b>	<b>16.493</b>				
TO Marentino	3.500		3.500		IPI S.p.A		4)	
BO via Darwin	30.500		30.500		ISI S.r.l.		4)	
FI via Campioref	13.600	77.394	13.600	77.381	ISI S.r.l.	06/2010	4)	a)d)
TO via Olivero	790		790			ISI S.r.l.		4)
PD via Uruguay	10.600	10.881	10.469	10.578	IPI S.p.A	10/2019	5)	c)
VE via Brunacci	20.900	20.311	20.702	19.745	IPI S.p.A	10/2019	5)	c)
MI c.so Magenta	30.865	17.298	30.047	17.002	Frala S.r.l	12/20-10/09	4)	b)d)
<b>Trading</b>	<b>110.755</b>	<b>125.884</b>	<b>109.608</b>	<b>124.706</b>				
<b>Totali</b>	<b>371.341</b>	<b>143.216</b>	<b>370.272</b>	<b>141.199</b>				

- 1) Investimenti imm.ri-immobili di proprietà
- 2) Attività materiali-immobili, impianti e macchinari di proprietà
- 3) Attività materiali-beni in locazione finanziaria
- 4) Rimanenze di magazzino
- 5) Investimenti imm.ri-beni immobili in locazione finanziaria

- a) Ipoteca a BPL sui 3 immobili e 100% quote lingotto Parking Srl
- b) Ipoteca su parte degli immobili :  
Banco di Sardegna - palazzina 11  
Banca delle Marche - palazzina 13
- c) Trattasi di immobili detenuti attraverso contratti di leasing finanziario ove la proprietà dell'immobile in capo alla società di leasing costituisce garanzia a fronte del finanziamento concesso
- d) Fidejussioni

## Il complesso "Lingotto"

Il Gruppo attraverso le controllate Lingotto 2000 S.p.A. e Lingotto Parking S.r.l è proprietario del complesso il "Lingotto" in Torino.

L'attività è volta a garantire e sviluppare l'importante immobile di Proprietà in un'ottica di ottimizzazione della redditività.

Il complesso di proprietà è costituito da:

**Uffici** per una superficie lorda complessiva di mq 45.850 e **Magazzini** per una superficie complessiva di mq 5.175. Detti spazi sono concessi in locazione a primari soggetti con una percentuale di occupazione intorno al 85%.

**Parcheggi** per numero 3.883 posti auto (2.050 in superficie e 1.833 interrati) per una superficie lorda complessiva pari a 167.000 mq.

**La Bolla**, sala riunioni panoramica di 130 mq, progettata dall'architetto Renzo Piano e divenuta l'elemento architettonico simbolo del Lingotto

**L'Elisuperficie**, per una superficie di circa 450 mq è sorretta da una struttura a bilancia che sostiene – con l'altro braccio – la Bolla ed è abilitata per l'atterraggio diurno e notturno.

**Ristorante "La Pista"** per una superficie lorda complessiva di mq. 465 ha riaperto dopo un periodo di chiusura.

Nel terzo trimestre sono proseguite le attività di valorizzazione, con la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso anche a cura del Consorzio Lingotto che ha la responsabilità della gestione delle parti comuni, e la promozione del Centro con l'obiettivo anche di locazione degli spazi ad uso ufficio liberi, per i quali nel trimestre non ci sono stati sostanziali variazioni.

## Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera sul territorio con proprie strutture operative in Torino, Milano, Genova e Pisa. E' stato avviato un programma di potenziamento di dette filiali e l'apertura di nuove, in alcune principali città, per ricostituire un operatore nazionale. Lo sviluppo dalla fine del terzo trimestre di nuove iniziative di marketing dovrebbero produrre effetti positivi nei prossimi mesi.

## Servizi Immobiliari

I servizi immobiliari sono offerti dalla controllata IPI Servizi S.r.l. e riguardano la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari di primarie Società e di Fondi Immobiliari, attraverso attività di "property e facility management", "due diligence" e di "consulting". La Società, nel corso del trimestre, ha proseguito l'attività focalizzandosi sui mandati in essere. Sono in corso iniziative per acquisire nuovi incarichi.

## Attività Alberghiera

L'attività alberghiera in capo alla società Lingotto Hotels S.r.l. è esercitata direttamente in Torino – Lingotto con i due alberghi Le Méridien ed il Turin Art+Tech (quattro e cinque stelle), per circa 380 camere complessive sulla base di un contratto di management con Le Méridien marchio del gruppo alberghiero Starwood Hotels & Resorts.

Nel terzo trimestre 2009 l'attività alberghiera chiude con un risultato negativo – peggiore anche per la stagionalità del già negativo primo semestre - per una pesante diminuzione di presenze a causa soprattutto della crisi economica generale. Nel mese di ottobre ed in novembre è stato realizzato, ad oggi, un significativo incremento di presenze.

## Vertenze in corso

IPI e le società del Gruppo sono coinvolte in liti giudiziarie. Per tutte le cause giudiziali che coinvolgono le società del Gruppo sono stati appostati adeguati fondi a bilancio. Nel corso del trimestre sono venute meno ovvero sono stati conclusi accordi su diversi contenziosi importanti: Il contenzioso con il Gruppo Risanamento, per la caparra di 20 milioni versata sull'operazione di Sesto San Giovanni ed il mancato adempimento all'impegno di permuta sull'iniziativa Porta Vittoria, con l'impresa appaltatrice dei lavori di Porta Vittoria, per le pendenze economiche e la prosecuzione dei lavori stessi. Sulle cause di lavoro si sono avute altre sentenze favorevoli alla società con una sola eccezione.

Durante il trimestre sono proseguiti gli incontri con l'Agenzia delle Entrate volti alla definizione dei verbali di contestazione a suo tempo notificati nonché per le ipotesi elusive di operazioni concluse nel 2005 e 2006. La procedura di adesione non si è conclusa positivamente; alla data non sono stati notificati atti di accertamento di imposte. In bilancio sono accantonate somme ritenute adeguate alla copertura dei rischi probabili.



A seguito della richiesta di rinvio a giudizio, per il reato di cui all'art. 185 TUF (aggiotaggio informativo) nei confronti dell'allora Presidente e Amministratore Delegato Danilo Coppola e della IPI S.p.A. per il reato di cui all'art. 25 sexies D.Lgs. 231/01, IPI ha accantonato 1,5 milioni di euro a fronte delle sanzioni stimate ed ha proposto – pur ritenendosi estranea ai fatti imputati e non responsabile degli stessi - il patteggiamento che, se si formalizzasse in un provvedimento giudiziale, dovrebbe comportare una onere sensibilmente inferiore ai fondi appostati.

Nel trimestre si è concluso negativamente per il Gruppo un arbitrato relativo ai lavori di costruzione dell'albergo Art+Tech che comporterà per il Gruppo il pagamento del saldo dei lavori stessi di circa 1,7 milioni di euro (già accantonato in bilancio) essendo state respinte quasi tutte le contestazioni, per difetti dell'opera, avanzate.

## **Eventi successivi e prevedibile sviluppo della gestione**

Non ci sono fatti di rilievo da segnalare – oltre a quelli già menzionati nella relazione - verificatisi dopo la chiusura del trimestre.

La prevedibile evoluzione e sviluppo della gestione del Gruppo IPI, nell'attuale ancora difficile situazione del mercato immobiliare e dell'economia in generale, trova fondamento nel patrimonio immobiliare, le risorse professionali e finanziarie di cui dispone che gli consentono di sviluppare in continuità aziendale la propria attività di società immobiliare impegnata ad offrire servizi, con immobili di proprietà a reddito, ed immobili da trading la cui dismissione consentirà di migliorare la posizione finanziaria – risultato che già si avrebbe in misura importante con la cessione dell'iniziativa di Porta Vittoria - con l'obiettivo di dare soluzione e risposta anche alle problematiche tuttora presenti nel Gruppo, e proporsi sul mercato immobiliare come uno dei soggetti più qualificati nei servizi immobiliari professionali.

Il Consiglio di Amministrazione

## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 SETTEMBRE 2009

<b>ATTIVITA'</b>				
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.09.2009	30.06.2009	31.12.2008
<b>Attività non correnti</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-	-
- Attività immateriali a vita definita		85	84	83
	1	<b>85</b>	<b>84</b>	<b>83</b>
<b>Attività materiali</b>				
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	2	23.465	23.563	23.802
- Beni in locazione finanziaria	2	21.301	21.362	21.473
		<b>44.766</b>	<b>44.925</b>	<b>45.275</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>				
- Immobili di proprietà	2	80.556	80.799	81.286
- Beni in locazione finanziaria	2	31.171	31.281	31.500
		<b>111.727</b>	<b>112.080</b>	<b>112.786</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Partecipazioni		47	47	47
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	3	41	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	3	6	6	6
Titoli e crediti finanziari		-	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		-	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	4	10.027	10.019	10.018
Di cui v/parti correlate		-	-	10.000
		<b>10.074</b>	<b>10.066</b>	<b>10.065</b>
Attività per imposte anticipate	5			
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>166.652</b>	<b>167.155</b>	<b>168.209</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze di magazzino	6	78.636	78.645	79.501
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		22.162	18.111	18.355
- Crediti per lavori su commessa		-	-	-
- Crediti commerciali	7	4.829	2.900	2.635
Di cui v/parti correlate		-	-	139
- Crediti vari e altre attività correnti	8	17.333	15.211	15.720
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	9	182	16	16
Di cui v/parti correlate		182	16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	10	14.472	21.718	3.130
Di cui v/parti correlate		12.393	17.732	16
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>115.452</b>	<b>118.490</b>	<b>101.002</b>
<b>Attività cessate destinate ad essere cedute</b>				
Di natura finanziaria		1.411	1.405	1.441
Di natura non finanziaria		146.791	145.767	145.261
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>	11	<b>148.202</b>	<b>147.172</b>	<b>146.702</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>		<b>430.306</b>	<b>432.817</b>	<b>415.913</b>

## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 SETTEMBRE 2009

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.09.2009	30.06.2009	31.12.2008
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	12			
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>156.210</b>	<b>158.260</b>	<b>134.196</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372	40.784
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		95.356	95.369	83.293
- Utili ( perdite ) del periodo		(10.518)	(8.481)	10.119
quota di pertinenza dei terzi		-	4	2
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>156.210</b>	<b>158.264</b>	<b>134.198</b>
<b>Passività non correnti</b>				
Passività finanziarie non correnti		60.107	56.291	57.937
- Debiti finanziari	13	15.969	11.553	12.019
- Passività per locazioni finanziarie	13	44.138	44.738	45.918
- Altre passività finanziarie		-	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	14	3.195	3.203	3.234
Fondo imposte differite		-	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	15	17.411	17.369	11.739
Debiti vari e altre passività non correnti	16	78	78	87
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>80.791</b>	<b>76.941</b>	<b>72.997</b>
<b>Passività correnti</b>				
Passività finanziarie correnti		167.701	173.872	172.172
- Debiti finanziari	13	164.410	171.218	169.566
<i>Di cui v/parti correlate</i>		85.996	87.859	86.892
- Passività per locazioni finanziarie	13	2.678	2.654	2.606
- Altre passività finanziarie		613	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		17.381	14.852	17.535
- Debiti commerciali	17	7.917	7.687	11.277
<i>Di cui v/parti correlate</i>		287	106	350
- Debiti per imposte correnti	18	278	306	320
- Debiti vari e altre passività correnti	19	9.186	6.859	5.938
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	51
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>185.082</b>	<b>188.724</b>	<b>189.707</b>
<b>Passività cessate destinate ad essere cedute</b>				
Di natura finanziaria		6.795	6.989	13.663
Di natura non finanziaria		1.428	1.899	5.348
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)</b>	20	<b>8.223</b>	<b>8.888</b>	<b>19.011</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>		<b>274.096</b>	<b>274.553</b>	<b>281.715</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>430.306</b>	<b>432.817</b>	<b>415.913</b>

## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2009

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	III TRIM 09	III TRIM 08	Differenza	30.09.2009	30.09.2008	Differenza
Ricavi		4.910	14.936	(10.026)	18.463	37.218	(18.755)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	11	(11)	20	109	(89)
Altri proventi		63	221	(158)	193	380	(187)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	21	<b>4.973</b>	<b>15.157</b>	<b>(10.184)</b>	<b>18.656</b>	<b>37.598</b>	<b>(18.942)</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	22	(3.424)	(3.016)	(408)	(9.121)	(9.595)	474
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(527)	264	(791)	(1.601)	(702)	(899)
Costi del personale	23	(1.172)	(1.953)	781	(5.804)	(6.491)	687
Altri costi operativi	24	(336)	(356)	20	(975)	(1.072)	97
Accantonamento fondi	25	46	(381)	427	(7.198)	(882)	(6.316)
Rilascio fondi	26	(77)	0	(77)	1.157	1.402	(245)
Variazione delle rimanenze	27	(9)	(6.424)	6.415	(865)	(13.091)	12.226
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>1</b>	<b>3.027</b>	<b>(3.026)</b>	<b>(4.150)</b>	<b>7.869</b>	<b>(12.019)</b>
Ammortamenti	28	(553)	(552)	(1)	(1.658)	(1.668)	10
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	29	1	9	(8)	1	4.983	(4.982)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	30	-	1	(1)	-	(20)	20
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(551)</b>	<b>2.485</b>	<b>(3.036)</b>	<b>(5.807)</b>	<b>11.164</b>	<b>(16.971)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto							
		0	0	0	-	-	-
Proventi finanziari	31	48	40	8	177	422	(245)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		26	34	(8)	93	207	(114)
Oneri finanziari	31	(1.428)	(4.110)	2.682	(4.560)	(12.350)	7.790
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(407)	(1.859)	1.452	(1.574)	(5.404)	3.830
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(1.931)</b>	<b>(1.585)</b>	<b>(346)</b>	<b>(10.190)</b>	<b>(764)</b>	<b>(9.426)</b>
Imposte sul reddito del periodo	32	(41)	(254)	213	(276)	(592)	316
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(1.972)</b>	<b>(1.839)</b>	<b>(133)</b>	<b>(10.466)</b>	<b>(1.356)</b>	<b>(9.110)</b>
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	33	(65)	(335)	270	(52)	(865)	813
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(2.037)</b>	<b>(2.174)</b>	<b>137</b>	<b>(10.518)</b>	<b>(2.221)</b>	<b>(8.297)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>(2.037)</b>	<b>(2.174)</b>	<b>137</b>	<b>(10.518)</b>	<b>(2.221)</b>	<b>(8.297)</b>
Attribuibile a:							
Azionisti della Capogruppo		-	-	-	(10.518)	(2.220)	(8.298)
Azionisti di Minoranza		-	-	-	0	(1)	1
<b>Utile(perdita) per azione</b>					<b>(0,15)</b>	<b>(0,05)</b>	
(importo espresso in centesimi di euro)							

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2009

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>15.025</b>	<b>10.119</b>	<b>134.197</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>134.198</b>
Destinazione del risultato d'esercizio						9.617	(9.617)	-	(1)	1	-
Aumento di capitale	30.588	1.949						32.537			32.537
Aumento di riserva legale			502				(502)	-			-
Variazione area di consolidamento						(6)		(6)	(1)		(7)
Altri movimenti								-			-
Utile (perdita) di periodo							(10.518)	(10.518)	-	-	(10.518)
Altri utili (perdite) complessivi							-	-			-
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	-	(10.518)	(10.518)	-	-	(10.518)
<b>Saldo al 30 settembre 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>37.489</b>	<b>8.659</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>24.636</b>	<b>(10.518)</b>	<b>156.210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>156.210</b>

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2007</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>34.133</b>	<b>(19.107)</b>	<b>124.079</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>124.080</b>
Destinazione del risultato d'esercizio						(19.107)	19.107	-	(1)	1	-
Aumento di capitale								-			-
Aumento di riserva legale								-			-
Variazione area di consolidamento								-			-
Altri movimenti								-			-
Utile (perdita) di periodo							(2.220)	(2.220)	-	(1)	(2.221)
Altri utili (perdite) complessivi							-	-			-
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	-	(2.220)	(2.220)	-	(1)	(2.221)
<b>Saldo al 30 settembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>15.026</b>	<b>(2.220)</b>	<b>121.859</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>121.859</b>

## NOTE ESPLICATIVE

### 1. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30.09.09
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	940			-	940
Diritti di licenza, concessioni	1.740	13	(157)	-	1.596
Altre	49		-	-	49
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>2.729</b>	<b>13</b>	<b>(157)</b>	<b>-</b>	<b>2.585</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(940)	-			(940)
Diritti di licenza, concessioni	(1.663)	-	157	(11)	(1.517)
Altre	(42)	-		(1)	(43)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(2.645)</b>	<b>-</b>	<b>157</b>	<b>(12)</b>	<b>(2.500)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	77	13	-	(11)	79
Altre	7	-	-	(1)	6
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>84</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>	<b>85</b>

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente. Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita.

### 2. ATTIVITA' MATERIALI

#### 2.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Ammortam.	30.09.09
Terreni	8.447				-	8.447
Fabbricati	14.940				-	14.940
Migliorie su fabbricati	197				-	197
Impianti e macchinari	264	1			-	265
Arredi Hotel	928				-	928
Attrezzature	399	1			-	400
Altri beni	4.011	30	(105)		-	3.936
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>29.186</b>	<b>32</b>	<b>(105)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.113</b>
Fabbricati	(912)				(58)	(970)
Migliorie su fabbricati	(105)				(8)	(113)
Impianti e macchinari	(145)				(6)	(151)
Arredi Hotel	(417)				(28)	(445)
Attrezzature	(362)				(3)	(365)
Altri beni	(3.682)		105		(27)	(3.604)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(5.623)</b>	<b>-</b>	<b>105</b>	<b>-</b>	<b>(130)</b>	<b>(5.648)</b>
Terreni	8.447	-	-	-	-	8.447
Fabbricati	14.028	-	-	-	(58)	13.970
Migliorie su fabbricati	92	-	-	-	(8)	84
Impianti e macchinari	119	1	-	-	(6)	114
Arredi Hotel	511	-	-	-	(28)	483
Attrezzature	37	1	-	-	(3)	35
Altri beni	329	30	-	-	(27)	332
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>23.563</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(130)</b>	<b>23.465</b>

Le voci terreni e fabbricati include l'immobile di Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Art+Tech), i parcheggi di Lingotto Parking S.r.l. e gli uffici e magazzini ad uso proprio (Lingotto 2000 S.p.A.).

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Ammortam.	30.09.09
Art+tech	5.769					5.769
Parcheggi	1.997					1.997
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	45					45
<b>Totale terreni</b>	<b>8.447</b>	-	-	-	-	<b>8.447</b>
Art+tech	9.524				(38)	9.486
Parcheggi	3.396				(15)	3.381
Uffici a utilizzo gruppo	1.034				(5)	1.029
Magazzini a utilizzo gruppo	75				-	75
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>14.028</b>	-	-	-	<b>(58)</b>	<b>13.970</b>
Art+tech	15.293				(38)	15.255
Parcheggi	5.393				(15)	5.378
Uffici a utilizzo gruppo	1.670				(5)	1.665
Magazzini a utilizzo gruppo	119				-	119
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>22.475</b>	-	-	-	<b>(58)</b>	<b>22.417</b>

Il valore del complesso "Lingotto" in Torino che include i parcheggi, gli uffici e magazzini a utilizzo del gruppo (iscritti alla voce "immobili, impianti e macchinari di proprietà"), nonché gli uffici e magazzini a utilizzo di terzi, la bolla, l'eliporto e il ristorante sulla pista (iscritti alla voce "investimenti immobiliari-immobili di proprietà, vedi punto 2.3) in base alla perizia aggiornata al 31 dicembre 2008 redatta da esperti indipendenti (CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.), è risultato superiore al valore di bilancio di tali unità immobiliari. Si ritiene che i parametri utilizzati dal perito per determinare il valore di mercato degli immobili non siano variati nel periodo in esame in modo tale da poter condurre a un risultato significativamente differente.

## 2.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Ammortamenti	30.09.09
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	14.194					14.194
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>22.301</b>	-	-	-	-	<b>22.301</b>
Fabbricati	(939)				(61)	(1.000)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(939)</b>	-	-	-	<b>(61)</b>	<b>(1.000)</b>
Terreni	8.107				-	8.107
Fabbricati	13.255				(61)	13.194
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>21.362</b>	-	-	-	<b>(61)</b>	<b>21.301</b>

La voce terreni e fabbricati è riferita all'immobile di Lingotto Hotels S.r.l. adibito a struttura ricettiva di 240 camere (Hotel Le Meridien).

Il valore dell'immobile risultante da perizia aggiornata al 31 dicembre 2008 redatta da esperti indipendenti (CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.) non è inferiore al valore di iscrizione contabile di tale unità immobiliare. Si ritiene che i parametri utilizzati dal perito per determinare il valore di mercato degli immobili non siano variati nel periodo in esame in modo tale da poter condurre a un risultato significativamente differente.

### 2.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Ammortamenti	30.09.09
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	55.644	-	-	-	-	55.644
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>84.217</b>	-	-	-	-	<b>84.217</b>
Fabbricati	(3.418)	-	-	-	(243)	(3.661)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(3.418)</b>	-	-	-	<b>(243)</b>	<b>(3.661)</b>
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	52.226	-	-	-	(243)	51.983
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>80.799</b>	-	-	-	<b>(243)</b>	<b>80.556</b>

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Ammortamenti	30.09.09
uffici uso terzi	25.882	-	-	-	-	25.882
magazzini uso terzi	349	-	-	-	-	349
bolla	2.015	-	-	-	-	2.015
eliporto	165	-	-	-	-	165
ristopista	162	-	-	-	-	162
<b>Totale terreni</b>	<b>28.573</b>	-	-	-	-	<b>28.573</b>
uffici uso terzi	47.301	-	-	-	(209)	47.092
magazzini uso terzi	635	-	-	-	(3)	632
bolla	3.705	-	-	-	(28)	3.677
eliporto	303	-	-	-	(3)	300
ristopista	283	-	-	-	(1)	282
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>52.227</b>	-	-	-	<b>(243)</b>	<b>51.984</b>
uffici uso terzi	73.183	-	-	-	(209)	72.974
magazzini uso terzi	984	-	-	-	(3)	981
bolla	5.720	-	-	-	(28)	5.693
eliporto	467	-	-	-	(3)	465
ristopista	445	-	-	-	(1)	444
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>80.799</b>	-	-	-	<b>(243)</b>	<b>80.556</b>

Si veda commento relativo alla valutazione dei beni alla nota 2.1



(in migliaia di euro)	30.06.09	Decrementi	Svalutazioni	Ammortamenti	30.09.09
Terreni	8.855				8.855
Fabbricati	23.998				23.998
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>32.853</b>	-	-	-	<b>32.853</b>
Fabbricati	(1.572)			(110)	(1.682)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(1.572)</b>	-	-	<b>(110)</b>	<b>(1.682)</b>
Terreni	8.855	-	-	-	8.855
Fabbricati	22.426	-	-	(110)	22.316
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>31.281</b>	-	-	<b>(110)</b>	<b>31.171</b>

(in migliaia di euro)	30.06.09	Decrementi	Svalutazioni	Ammortamenti	30.09.09
Immobile Venezia	6.075				6.075
Immobile Padova	2.780				2.780
<b>Totale terreni</b>	<b>8.855</b>	-	-	-	<b>8.855</b>
Immobile Venezia	14.693			(66)	14.627
Immobile Padova	7.733			(44)	7.689
<b>Totale valore netto fabbricati</b>	<b>22.426</b>	-	-	<b>(110)</b>	<b>22.316</b>
Immobile Venezia	20.768	-	-	(66)	20.702
Immobile Padova	10.513	-	-	(44)	10.469
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>31.281</b>	-	-	<b>(110)</b>	<b>31.171</b>

Trattasi di immobili prevalentemente ad uso ufficio e concessi in affitto da IPI S.p.A.

Il valore dei suddetti immobili, risultante da perizia aggiornata al 31 dicembre 2008 redatta da esperti indipendenti (CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.), non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile. Si ritiene che i parametri utilizzati dal perito per determinare il valore di mercato degli immobili non siano variati nel periodo in esame in modo tale da poter condurre a un risultato significativamente differente.

### 3. PARTECIPAZIONI

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	30.09.09
Gestlotto 6 Soc. Consortile	41	-	-	41
<b>Totale partecipazioni in società collegate</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>
(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	30.09.09
Consorzio Sirio	-	-	-	-
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Consorzio Celpi	-	-	-	-
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47</b>

La partecipazione in Gestlotto 6 Soc. Consortile è pari al 45 % del capitale sociale

### 4. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Crediti vari verso terzi	10.000	10.000	-
Crediti vari verso parti correlate	-	-	-
Totale crediti vari	10.000	10.000	-
Depositi cauzionali	27	19	8
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>10.027</b>	<b>10.019</b>	<b>8</b>

La voce "Crediti vari" pari a euro 10.000 migliaia, risulta così dettagliata:

(migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Immobiliare Cascina rubina S.r.l.	20.000	20.000	-
F.do sval.altri crediti v.so Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	(10.000)	(10.000)	-
<b>Totale crediti vari</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>

Il credito esposto in questa voce è stato prudenzialmente svalutato nell'esercizio 2008 per tenere conto della contestazione, sollevata da Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. sulla natura di tale credito, che verrebbe considerato "caparra", con possibilità di esercizio del diritto di ritenzione da parte della stessa Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

In seguito alla variazione della compagine sociale avvenuta nel 2009, si è provveduto a riclassificare i saldi verso il Gruppo Risanamento (Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.) tra le partite verso terzi .

L'attuazione dell'accordo transattivi concluso nel trimestre con Risanamento consentirà il recupero di detto credito.

## 5. ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE

Pur in presenza di significative perdite pregresse, non sono state iscritte attività per imposte anticipate in quanto, tenuto conto delle previsioni 2009 e dei risultati economici attesi, non sussistono i presupposti per la loro iscrivibilità ovvero disponibilità di futuri redditi imponibili sufficienti per l'utilizzo dell'attività fiscale differita ( IAS 12).

## 6. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Materie di consumo	199	208	(9)
Immobili	78.437	78.437	-
<b>Totale rimanenze</b>	<b>78.636</b>	<b>78.645</b>	<b>(9)</b>

Il magazzino "immobili" si compone come segue:

(migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Marentino	3.500	3.500	-
Firenze Via Campofiore	13.600	13.600	-
Torino Via Olivero	790	790	-
Bologna Via Darwin	30.500	30.500	-
Milano - C.so Magenta	30.047	30.047	-
<b>Totale rimanenze immobili</b>	<b>78.437</b>	<b>78.437</b>	<b>-</b>

Il valore relativo all'Area Porta Vittoria per euro 136.389 migliaia (euro 135.727 migliaia al 30 giugno 2009) comprensivo degli acconti pari a euro 10.000 migliaia, sono stati riclassificati nella voce "attività destinate ad essere cedute" (vedi nota 11).

Il valore dei suddetti immobili, risultante da perizia aggiornata al 31 dicembre 2008 redatta da esperti indipendenti (CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.), non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile.

Si ritiene che i parametri utilizzati dal perito per determinare il valore di mercato degli immobili non siano variati nel semestre in modo tale da poter condurre a un risultato significativamente differente.

Si segnala che gli immobili di Firenze, Torino e Bologna sono gravati da ipoteca per euro 155 milioni a garanzia del residuo finanziamento di 77,5 milioni concesso da BPL alla controllata ISI S.r.l., mentre porzioni del complesso immobiliare di Milano-C.so Magenta risultano gravate da ipoteca per euro 25,8 milioni a garanzia del finanziamento del Banco di Sardegna e per euro 28,3 milioni a garanzia del finanziamento della Banca delle Marche.

## 7. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Crediti verso clienti terzi	6.476	4.551	1.925
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.647)	(1.651)	4
<b>Totale crediti verso terzi</b>	<b>4.829</b>	<b>2.900</b>	<b>1.929</b>

I crediti commerciali hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

I crediti in capo alla società IPI Porta Vittoria S.p.A., pari a euro 1.407 migliaia netti al 30 settembre 2009 (euro 1.400 netti al 30 giugno 2009) sono stati riclassificati alla voce "attività destinate ad essere cedute" (vedi nota 11).

In seguito alla variazione della compagine sociale avvenuta nel 2009, si è provveduto a riclassificare i saldi verso il Gruppo Risanamento tra le partite verso terzi .

Al 30 settembre 2009 i crediti scaduti da oltre 120 giorni ammontano a euro 589 migliaia mentre i crediti oggetto di recupero per via giudiziale ammontano a euro 1.053 migliaia.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09
Saldo inizio esercizio	1.540	1.540
Accantonamenti	166	129
Utilizzi nell'esercizio	(8)	(8)
Rilascio	(51)	(10)
<b>Saldo fine esercizio</b>	<b>1.647</b>	<b>1.651</b>

## 8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	2.166	2.063	103
IVA	13.385	11.356	2.029
Crediti IRPEF su TFR	37	37	-
Ritenute subite	25	2	23
Altri crediti vs erario	-	104	(104)
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>15.613</b>	<b>13.562</b>	<b>2.051</b>
Istituti previdenziali	290	252	38
Anticipi a fornitori	393	939	(546)
Altri	4	4	-
<b>Totale crediti diversi</b>	<b>687</b>	<b>1.195</b>	<b>(508)</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>1.033</b>	<b>454</b>	<b>579</b>
<b>Totale crediti vari e altre attività correnti</b>	<b>17.333</b>	<b>15.211</b>	<b>2.122</b>

I crediti vari per euro 402 migliaia al 30 settembre 2009 e per euro 40 migliaia al 30 giugno 2009 sono stati riclassificati all'interno della voce "attività destinate ad essere cedute".

## 9. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	30.09.09
Tikal Plaza SA	-	166		166
Gestlotto 6 Soc. Consortile	16	-	-	16
<b>Totale crediti finanziari verso correlate</b>	<b>16</b>	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>182</b>
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>182</b>

## 10. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Depositi bancari e postali	14.457	21.704	(7.247)
Denaro e valori in cassa	15	14	1
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>14.472</b>	<b>21.718</b>	<b>(7.246)</b>

Il saldo dei conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio.

I depositi bancari a breve sono remunerati a un tasso variabile.

L'incremento della liquidità è da ricondursi per la quasi totalità (euro 12.386 migliaia) all'importo residuo derivante dalle sottoscrizioni dell'aumento di capitale che ha generato disponibilità liquide per euro 32.581

migliaia utilizzate principalmente per la risoluzione delle pendenze con i fornitori di IPI Porta Vittoria S.p.A. al fine della ripresa dei lavori dell'area.

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
C/c presso BIM	12.393	17.732	(5.339)
<b>Totale disponibilità verso correlate</b>	<b>12.393</b>	<b>17.732</b>	<b>(5.339)</b>

## 11. ATTIVITÀ DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	30.09.2009	30.06.2009	31.12.2008
Rimanenze di magazzino	146.389	145.727	145.236
Crediti commerciali	1.407	1.400	1.408
Crediti vari e altre attività correnti	402	40	25
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	4	5	33
<b>ATTIVITA' CORRENTI DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>148.202</b>	<b>147.172</b>	<b>146.702</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>148.202</b>	<b>147.172</b>	<b>146.702</b>

I valori si riferiscono alle attività relative alla società IPI Porta Vittoria S.p.A., destinate ad essere cedute, sulla base dell'accordo quadro del 26 agosto 2009 sottoscritto con Tikal Plaza SA in liquidazione. Tale accordo prevede la cessione del Progetto Porta Vittoria a Tikal Plaza o soggetto da essa designato della partecipazione pari al 100% del capitale sociale di IPI Porta Vittoria S.p.A. detenuto interamente da IPI S.p.A. e di un credito vantato da IPI S.p.A. nei confronti della stessa controllata.

La partecipazione e detto credito saranno ceduti a un valore pari a euro 134.000 migliaia, eventualmente variato della differenza che potrebbe subire il credito alla data di sottoscrizione del contratto di cessione. Il prezzo verrà pagato da Tikal Plaza S.A. attraverso la compensazione volontaria dell'intero credito vantato da Tikal Plaza S.A. nei confronti di IPI S.p.A. di circa 80 milioni, la cessione di immobili per euro 24 milioni e, fino a un importo massimo di euro 30 milioni, mediante pagamento in contanti entro e non oltre 36 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo aumentato di interessi al tasso Euribor a 3 mesi. Si evidenzia che il pagamento in contanti sarà garantito da un pegno garantito dalla totalità delle azioni di IPI Porta Vittoria S.p.A..

## CAPITALE SOCIALE E RISERVE

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>15.025</b>	<b>10.119</b>	<b>134.197</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>134.198</b>
Destinazione del risultato d'esercizio						9.617	(9.617)	-	(1)	1	-
Aumento di capitale	30.588	1.949						32.537			32.537
Aumento di riserva legale			502				(502)	-			-
Variazione area di consolidamento						(6)		(6)	(1)		(7)
Altri movimenti								-			-
Utile (perdita) di periodo							(10.518)	(10.518)	-	-	(10.518)
Altri utili (perdite) complessivi							-	-			-
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	-	(10.518)	(10.518)	-	-	(10.518)
<b>Saldo al 30 settembre 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>37.489</b>	<b>8.659</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>24.636</b>	<b>(10.518)</b>	<b>156.210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>156.210</b>

Nei primi giorni di aprile 2009 si è concluso l'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2008, con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta, per un controvalore complessivo di Euro 30.588.099.

Il nuovo capitale sociale di IPI S.p.A., successivamente all'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino dell'attestazione ex art. 2444 codice civile è quindi pari a Euro 71.372.233, suddiviso in n. 71.372.233 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1 cadauna.

In data 16 giugno 2009 IPI DOMANI S.p.A. – società interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (il cui capitale sociale è a sua volta posseduto da Massimo Segre in misura pari al 60% e da Franca Bruna Segre in misura pari al 40%) ha provveduto ad acquistare n. 36.249.974 azioni IPI S.p.A. di proprietà della BIM – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., pari al 50,79% del capitale sociale di IPI. MI.MO.SE. S.p.A. ha inoltre trasferito a IPI DOMANI S.p.A. n. 17.897.283 azioni IPI S.p.A., pari al 25,08% del relativo capitale sociale (originariamente detenuto da Finpaco Properties S.p.A. e Gruppo Coppola S.p.A.). Ad oggi IPI DOMANI S.p.A. possiede complessivamente n. 66.413.306 azioni IPI S.p.A. (pari al 93,052% del capitale sociale di IPI S.p.A.).

Gli azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. che rappresentano una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale al 30 settembre 2009, sulla base delle risultanze del Libro Soci ,integrate delle comunicazioni a Consob e delle altre informazioni disponibili sono:

	n. azioni	
Massimo Segre per il tramite di: IPI Domani S.p.A. in pegno a favore di Banca Popolare di Novara	6.413.306	93,05
Coppola Danilo per il tramite di PROPERTIES S.p.A. in liquidazione sequestro penale e diritto di voto al custode giudiziario e di cui n.3.450.000(4,83%) in pegno a favore di Banca di Investimenti e Gestioni S.p.A.	3.853.360	5,399

### 13. PASSIVITA' FINANZIARIE

#### 13.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.09.09
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo termine	11.553	1			11.554
Banca delle Marche (scad. 14/10/2012)	-			4.415	4.415
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>11.553</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4.415</b>	<b>15.969</b>

Il finanziamento con Banco di Sardegna, con garanzie reali ma privo di "covenant", è stato acceso nel corso dell'esercizio 2005, è regolato a tasso variabile su base euribor a tre mesi ed è garantito da ipoteca di primo grado su immobili. Al 31 dicembre 2008 si è concluso il periodo di preammortamento, conseguentemente la quota corrente di detto finanziamento è stata riclassificata nei finanziamenti a breve (vedere nota 13.2).

In data 28 ottobre 2009 la società ha negoziato un nuovo finanziamento con Banca delle Marche prevedendo l'estinzione del precedente scaduto il 14 ottobre 2009. Il nuovo finanziamento di euro 5 milioni ha scadenza 23 ottobre 2012 e tasso di interesse Euribor media mensile 3 mesi + spread 2%. Si è pertanto provveduto a riclassificare il saldo pari a euro 4.416 migliaia al 30 settembre 2009 tra i debiti finanziari non correnti.



## 13.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.09.09
Tikal Plaza SA	82.059	416	(1.666)	(613)	80.196
Tikal S.p.A. in liquidazione	3.637				3.637
Editori PerLa Finanza S.p.A.	2.163				2.163
<b>Totale debiti finanziari correnti correlate</b>	<b>87.859</b>	<b>416</b>	<b>(1.666)</b>	<b>(613)</b>	<b>85.996</b>
Banca Popolare di Lodi (scad. 15/6/2010)	77.281	272	(172)		77.381
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	1.622	143	(732)		1.033
Banca delle Marche (scad. 14/10/2009)	4.431		(16)	(4.415)	-
Carte di credito	25		(25)		-
<b>Totale debiti finanziari banche</b>	<b>83.359</b>	<b>415</b>	<b>(945)</b>	<b>(4.415)</b>	<b>78.414</b>
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>171.218</b>	<b>831</b>	<b>(2.611)</b>	<b>(5.028)</b>	<b>164.410</b>

Si fa presente che il 12 febbraio 2009 la Società ha perfezionato un accordo di proroga al 31 dicembre 2009 del finanziamento in essere con Tikal Plaza S.A. prevedendo un vincolo di incedibilità del credito per Tikal Plaza S.A. in assenza di un preventivo consenso da parte di IPI S.p.A. e una garanzia costituita da un pegno sul 90% delle azioni (pari a n. 450.000 azioni) della controllata indiretta Lingotto 2000 S.p.A. per un ammontare massimo di euro 90.000 migliaia.

L'intesa ha confermato la riduzione, prevista con accordo del 20 novembre 2008, dello spread sul tasso Euribor a tre mesi da 2,2 a 1,2 punti percentuali con decorrenza 12 novembre 2008 e il riconoscimento di una somma pari a euro 300 migliaia a titolo meramente transattivo su interessi compensativi e di mora da corrispondersi entro il 31 dicembre 2009 e senza interessi sino a tale scadenza.

I decrementi dei debiti finanziari verso Tikal Plaza SA pari a euro 1.166 migliaia si riferiscono agli interessi del semestre maggiorati di interessi di mora (euro 9,6 migliaia) previsti contrattualmente e liquidati nel luglio 2009. Detto finanziamento rientra nell'Accordo quadro firmato con Tikal Plaza SA in liquidazione, a pagamento di parte del prezzo definito per la cessione dell'Area di Porta Vittoria (vedere nota 11).

La riclassifica di euro 613 migliaia è conseguente all'Atto di citazione per pignoramento emesso dal Tribunale di Torino, in data 15 settembre 2009, a tutela del credito vantato dall'Avv. Gian Paolo Olivetti Rason nei confronti della Società Tikal Plaza SA. (vedere nota 12.3).

Il finanziamento verso Tikal S.p.A., considerato alla stregua di finanziamento soci, risulta iscritto al 30 giugno 2009 per euro 3.637 migliaia, rispetto a euro 3.837 migliaia al 31 dicembre 2008, è infruttifero di

interessi ed è scaduto al 31 dicembre 2008. La diminuzione di euro 200 migliaia è riferibile alla compensazione con un credito sorto nel 2009 nei confronti della stessa Tikal S.p.A..

Nel corso dello scorso esercizio tale finanziamento era stato ceduto per euro 2.163 migliaia a Editori PerLa Finanza S.p.A.

Il finanziamento in essere con Banca Popolare di Lodi, scaduto il 15 giugno 2009, è stato prorogato al 15 giugno 2010 senza concessione di ulteriori garanzie rispetto a quelle già esistenti (ipoteca su immobili, cessione pro solvendo dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi ai suddetti immobili e un pegno sul 100% delle quote della società Lingotto Parking S.r.l.); gli interessi vengono liquidati regolarmente.

Il finanziamento relativo a Banca delle Marche, con garanzie reali ma privo di "covenant", è stato acceso nel corso dell'esercizio 2005, è regolato a tasso variabile su base euribor a 6 mesi, è garantito da ipoteca di primo grado su immobili ed è scaduto il 14 ottobre 2009 (vedere nota 13.1).

Il finanziamento verso Banco di Sardegna è relativo alla quota di capitale a breve del finanziamento non corrente comprensivo degli interessi maturati a settembre 2009 (vedere nota 13.1).

### 13.3 Altre passività finanziarie correnti

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.09.09
Olivetti Rason	-			613	613
<b>Totale altre passività finanziarie correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>613</b>	<b>613</b>

### 13.4 Passività per locazioni finanziarie non correnti

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili in capo alla IPI S.p.A. (Immobile Venezia, Padova) e alla Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Le Meridien):

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.09.09
Finanziamento immobile Venezia	18.959			(197)	18.762
Finanziamento immobile Padova	10.157			(105)	10.052
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	15.622			(298)	15.324
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>44.738</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(600)</b>	<b>44.138</b>

### 13.5 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	30.06.09	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.09.09
Finanziamento immobile Venezia	977	207	(398)	197	983
Finanziamento immobile Padova	523	111	(213)	105	526
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	1.154		(283)	298	1.169
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>2.654</b>	<b>318</b>	<b>(894)</b>	<b>600</b>	<b>2.678</b>

### 13.6 Posizione finanziaria netta consolidata

(migliaia di euro)	30.09.2009	30.06.2009	31.12.2008
A. Cassa	19	19	19
B. Altre disponibilità liquide:			
c/c bancari e postali	14.457	21.704	3.144
- di cui v/parti correlate	12.393	17.732	16
C. Titoli detenuti per la negoziazione			
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>14.476</b>	<b>21.723</b>	<b>3.163</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>182</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
- di cui v/parti correlate	182	16	16
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>(77.381)</b>	<b>(81.737)</b>	<b>(81.798)</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(3.711)</b>	<b>(4.276)</b>	<b>(3.482)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(86.609)</b>	<b>(87.859)</b>	<b>(86.892)</b>
- di cui v/parti correlate	(85.996)	(87.859)	(86.892)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(167.701)</b>	<b>(173.872)</b>	<b>(172.172)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(153.043)</b>	<b>(152.133)</b>	<b>(168.993)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(15.969)	(11.553)	(12.019)
L. Crediti finanziari non correnti	-	-	-
M. Altri debiti non correnti	(44.138)	(44.738)	(45.918)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(60.107)</b>	<b>(56.291)</b>	<b>(57.937)</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(213.150)</b>	<b>(208.424)</b>	<b>(226.930)</b>

14.

## T.F.R. E ALTRI FONDI RELATIVI AL PERSONALE

Il trattamento di fine rapporto e gli altri fondi relativi al personale hanno subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	30.06.09	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	30.09.09
TFR	2.479	10	18	(29)	1	2.479
<b>Totale fondo TFR</b>	<b>2.479</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>(29)</b>	<b>1</b>	<b>2.479</b>
TFR integrativo	382	-	-	-	-	382
<b>Totale TFR integrativo</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>382</b>
Fondo premi fedeltà	152	8	1	(1)	(14)	146
Fondo premi anzianità	190	6	1	(7)	(2)	188
<b>Totale altri fondi relativi al personale</b>	<b>342</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>(8)</b>	<b>(16)</b>	<b>334</b>
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.203</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>(37)</b>	<b>(15)</b>	<b>3.195</b>

Il T.F.R. integrativo è riferito alla remunerazione di un patto di non concorrenza nei confronti del Direttore Generale (euro 382 migliaia).

Il fondo premi fedeltà : al raggiungimento di un'anzianità di servizio di 29 anni, 6 mesi ed un giorno, il dipendente matura il diritto al pagamento di un importo pari all'indennità di preavviso. Tale importo, di ammontare variabile in funzione di anzianità e qualifica del dipendente, viene liquidato al momento dell'uscita dall'azienda (salvo licenziamento ex art. 25 CCNL).

Il fondo premi anzianità: al raggiungimento di un'anzianità di servizio effettiva di 24 anni, 6 mesi e un giorno, e successivamente ogni cinque anni, il dipendente matura il diritto al pagamento di una mensilità aggiuntiva da liquidarsi al raggiungimento di un'anzianità di servizio effettiva di 25 anni (e successivamente ogni cinque anni). A partire dal 30<sup>a</sup> anno, la mensilità viene riconosciuta pro-quota in caso di uscita in periodo intermedio alle scadenze previste.

15.

## FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI

## 15.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	30.06.09	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	30.09.09	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	201	-	-	-	-	201	201	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale fondi rischi immobili</b>	<b>201</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>201</b>	<b>201</b>	<b>-</b>
Cause legali	1.160	25	-	-	11	1.196	536	660
Cause con dipendenti dimessi	414	10	-	-	(4)	420	-	420
Fondi rischi dipendenti	250	-	-	-	-	250	250	-
Fondo rischi per 231	1.549	-	-	-	-	1.549	1.549	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.795	-	-	-	-	13.795	13.795	-
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>17.168</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>17.210</b>	<b>16.130</b>	<b>1.080</b>
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>17.369</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>17.411</b>	<b>16.331</b>	<b>1.080</b>

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi relativi ad alcune transazioni immobiliari; nei casi in cui la durata della garanzia o il momento stimato relativo alla chiusura della vertenza fosse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

La voce cause legali fa principalmente riferimento a vertenze in essere con Beni Stabili S.p.A. (270 migliaia) e TMW (346 migliaia). Nel primo semestre, a seguito dei positivi esiti del primo grado di giudizio, si è provveduto a adeguare il fondo relativamente alle vertenze in essere con Beni Stabili (proventizzato per euro 555 migliaia) e TMW (proventizzato per 375 migliaia).

Il "fondo rischi per 231" di euro 1.549 migliaia è stato iscritto nello scorso esercizio in relazione al procedimento instaurato dalla Procura della Repubblica di Torino, che in data 5 febbraio 2009 ha notificato a IPI S.p.A. avviso di avvenuto deposito degli atti per la successiva richiesta di rinvio a giudizio nei confronti dell'allora Presidente e Amministratore Delegato Danilo Coppola, dell'Amministratore Alfonso Ciccaglione e della IPI S.p.A., unicamente per il reato di cui all'art. 185 del TUF (aggiotaggio informativo).

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.795 migliaia si riferisce per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 dalle società IPI S.p.A. (euro 990 migliaia), ISI S.r.l. (euro 1.500 migliaia) e Lingotto Hotels S.r.l. (euro 200 migliaia), a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza, per euro 4.105 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 dalla Società IPI S.p.A. (euro 3.916 migliaia) e dalla Società Frala S.r.l. (euro 189 migliaia) a seguito di verifiche dell'Agenzia delle Entrate e per euro 7.000 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società.

A seguito dell'accordo stipulato con Tikal Plaza SA il 26 agosto 2009 per la cessione di Porta vittoria, si è provveduto a riclassificare nella voce "Passività destinate a essere cedute" euro 472 migliaia relativi al fondo stanziato a copertura del rischio legale in essere per la controversia con Renzi (vedere nota 19).

16.

#### DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Depositi cauzionali	78	78	-
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>-</b>

I depositi cauzionali pari a euro 78 migliaia si riferiscono ai contratti di locazione delle unità immobiliari di Frala S.r.l.

17. **DEBITI COMMERCIALI**

(migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	7.630	7.581	49
Debiti verso fornitori correlate	287	106	181
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>7.917</b>	<b>7.687</b>	<b>230</b>

Al 30 settembre 2009 risultano debiti verso fornitori al legale e in contestazione per euro 1.797 migliaia. Sono in corso le opportune azioni di tutela.

A seguito dell'accordo firmato in data 26 agosto 2009 con Tikal Plaza SA, si è provveduto a riclassificare nella voce "Passività destinate a essere cedute" la parte di debiti commerciali relativi alla società IPI Porta Vittoria S.p.A. ammontante, al 30 settembre 2009, a euro 6.795 migliaia (euro 6.989 migliaia al 30 giugno 2009).

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Gestlotto 6 Soc. Consortile	91	91	-
Consorzio Lingotto	196	15	181
<b>Totale debiti commerciali correlate</b>	<b>287</b>	<b>106</b>	<b>181</b>

18. **DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI**

(migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
Debito per imposte correnti	278	306	(28)
<b>Totale debiti per imposte correnti</b>	<b>278</b>	<b>306</b>	<b>(28)</b>

La voce evidenzia il debito al 30 settembre 2009 per I.R.A.P.

(in migliaia di euro)	30.09.09	30.06.09	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	188	291	(103)
IVA	1.008	-	1.008
Altre imposte	79	109	(30)
<b>Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti</b>	<b>1.275</b>	<b>400</b>	<b>875</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>658</b>	<b>705</b>	<b>(47)</b>
Debiti vari verso dipendenti	485	618	(133)
Debiti vari verso azionisti	41	41	-
Debiti vari verso amministratori	864	1.485	(621)
Caparre acquisto immobili	425	110	315
Debiti vari terzi	2.392	2.729	(337)
Debiti vari parti correlate	-	-	-
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>4.207</b>	<b>4.983</b>	<b>(776)</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>3.046</b>	<b>771</b>	<b>2.275</b>
<b>Totale debiti vari e altre passività correnti</b>	<b>9.186</b>	<b>6.859</b>	<b>2.327</b>

Il debito verso amministratori si decrementa principalmente a seguito della liquidazione di un trattamento di fine mandato deliberato dal C.d.A. del 30 giugno 2009 della Ipi S.p.A. a favore del Presidente del C.d.A. (euro 500 migliaia).

I Ratei e risconti passivi accolgono principalmente risconti a seguito dell'anticipazione di alcuni canoni attivi di affitto relativi al 4° trimestre 2009.

Al 30 giugno 2009, in seguito alla variazione della compagine sociale, si è provveduto a riclassificare i saldi al 31 dicembre 2008 verso il Gruppo Risanamento (pari a euro 51 migliaia) tra le partite verso terzi.

20.

## PASSIVITÀ DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

<b>PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Fondi per rischi ed oneri futuri	472	817	929
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>472</b>	<b>817</b>	<b>929</b>
Debiti commerciali	6.795	6.989	13.663
Debiti per imposte correnti	23	-	25
Debiti vari e altre passività correnti	933	1.082	4.394
<b>PASSIVITA' CORRENTI DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>7.751</b>	<b>8.071</b>	<b>18.082</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>8.223</b>	<b>8.888</b>	<b>19.011</b>

I valori si riferiscono alle passività relative alla società IPI Porta Vittoria S.p.A., destinate ad essere cedute, sulla base dell'accordo quadro firmato il 26 agosto 2009 con Tikal SA in liquidazione (vedere nota 11).

21.

## RICAVI E PROVENTI OPERATIVI

(in migliaia di euro)	<i>III trimestre 2009</i>	<i>III trimestre 2008</i>	<i>Variazione</i>	<i>30.09.09</i>	<i>30.09.08</i>	<i>Variazione</i>
Vendite immobili	-	8.905	(8.905)	1.000	17.005	(16.005)
Consulenze immobiliari	208	121	87	849	533	316
Intermediazione immobiliare	140	90	50	923	611	312
Affitti attivi	2.702	2.956	(254)	8.848	8.926	(78)
Prestazioni alberghiere	1.505	2.489	(984)	5.725	8.952	(3.227)
Ricavi bolla - elisuperficie - rec. Spese	355	375	(20)	1.118	1.191	(73)
<b>Totale ricavi</b>	<b>4.910</b>	<b>14.936</b>	<b>(10.026)</b>	<b>18.463</b>	<b>37.218</b>	<b>(18.755)</b>
Altri ricavi	63	221	(158)	193	380	(187)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>4.973</b>	<b>15.157</b>	<b>(10.184)</b>	<b>18.656</b>	<b>37.598</b>	<b>(18.942)</b>

La variazione dei ricavi, in diminuzione del 67% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, è sostanzialmente attribuibile alla mancata realizzazione di vendite immobiliari dell'iniziativa di Corso Magenta a Milano e alla flessione dei ricavi di attività alberghiera.



Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.09.2009	30.09.2008	Differenza
Ri Rental S.p.A.	6	73	(67)
Ri Investimenti S.r.l.	2	3	(1)
Tradital S.p.A.	9	28	(19)
Ri Estate S.p.A.	1	3	(2)
Programma e Sviluppo S.r.l.	1	2	(1)
Nuova Parva S.p.A.	1		1
<b>Totale parti correlate</b>	<b>20</b>	<b>109</b>	<b>(89)</b>

Si rilevano tra le parti correlate gli importi sorti nel semestre con il Gruppo Risanamento fino al momento della variazione della compagine sociale.

La voce "Altri proventi" raggruppa principalmente riaddebiti di costi di gestione parcheggi da Lingotto Parking S.r.l. a Apcoa S.p.A. in ottemperanza al nuovo contratto in vigore dal 2009 e di pubblicità da parte di IPI Intermediazione S.r.l.

## 22. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	803	290	513	1.570	1.188	382
Spese societarie	423	343	80	1.185	1.062	123
Spese consorzio	341	333	8	1.083	1.024	59
Prestazioni servizi Hotels	331	472	(141)	643	1.325	(682)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	315	158	157	781	540	241
Materie di consumo	229	348	(119)	788	1.138	(350)
Spese condominiali	204	200	4	579	618	(39)
Utenze e altre spese	161	231	(70)	588	730	(142)
Canone concessioni edilizie	122	88	34	363	320	43
Manutenzioni	117	119	(2)	459	406	53
Costi di pubblicità e promozione	103	38	65	238	168	70
Altre consulenze e prestazioni	90	120	(30)	212	305	(93)
Assicurazioni	70	84	(14)	224	250	(26)
Noleggi	68	95	(27)	227	260	(33)
Commissioni bancarie	29	45	(16)	97	116	(19)
Locazioni passive	13	34	(21)	63	87	(24)
Prestazioni sistemiche	3	2	1	12	10	2
Prestazioni lavoro interinale	2	17	(15)	9	49	(40)
<b>Altri</b>	<b>3.424</b>	<b>3.016</b>	<b>408</b>	<b>9.121</b>	<b>9.595</b>	<b>(474)</b>

La voce si decrementa nel corso del 3° semestre 2009 di euro 474 migliaia rispetto al precedente periodo dell'esercizio precedente, principalmente a seguito della riduzione dei costi di gestione dell'attività alberghiera.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.09.2009	30.09.2008	Differenza
Consorzio Lingotto	1.601	702	899
<b>Totale parti correlate</b>	<b>1.601</b>	<b>702</b>	<b>899</b>

### 23. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Stipendi	1.175	1.336	(161)	4.055	4.421	(366)
Oneri Sociali	359	374	(15)	1.111	1.189	(78)
Quota TFR e altri fondi del personale	43	115	(72)	252	381	(129)
Altri costi del personale	(405)	128	(533)	386	500	(114)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>1.172</b>	<b>1.953</b>	<b>(781)</b>	<b>5.804</b>	<b>6.491</b>	<b>(687)</b>

Il numero medio dei dipendenti al 30 settembre 2009 è pari a 146unità, contro 160 unità dello stesso periodo del precedente esercizio.

### 24. ATRI COSTI OPERATIVI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
ICI	136	138	(2)	407	428	(21)
Imposte di registro	38	47	(9)	136	134	2
Altre imposte indirette	96	126	(30)	273	351	(78)
Multe e penalità	36	-	36	57	38	19
Oneri diversi di gestione	30	45	(15)	102	121	(19)
<b>Imposte indirette</b>	<b>336</b>	<b>356</b>	<b>(20)</b>	<b>975</b>	<b>1.072</b>	<b>(97)</b>

### 25. ACCANTONAMENTO FONDI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Accantonamenti al fondo rischi e oneri	(80)	311	(391)	7.035	662	6.373
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti commerciali	34	70	(36)	163	220	(57)
<b>Totale accantonamento fondi</b>	<b>(46)</b>	<b>381</b>	<b>(427)</b>	<b>7.198</b>	<b>882</b>	<b>6.316</b>

26. **RILASCIO FONDI**

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Proventizzazioni fondo rischi e oneri	114	-	114	(1.112)	(1.402)	290
Proventizzazione fondo svalutazione crediti commerciali	(37)	-	(37)	(45)	-	(45)
<b>Totale rilascio fondi</b>	<b>77</b>	<b>-</b>	<b>77</b>	<b>(1.157)</b>	<b>(1.402)</b>	<b>245</b>

27. **VARIAZIONE DELLE RIMANENZE**

La "Variazione delle rimanenze " è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Variazione delle rimanenze immobili Milano C.so Magenta	-	(2.422)	2.422	(818)	(9.120)	8.302
Variazione delle rimanenze ISI	-	(4.133)	4.133	-	(4.133)	4.133
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	(9)	131	(140)	(47)	162	(209)
<b>Variazione delle rimanenze</b>	<b>(9)</b>	<b>(6.424)</b>	<b>6.415</b>	<b>(865)</b>	<b>(13.091)</b>	<b>12.226</b>

28. **AMMORTAMENTI**

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Ammortamenti attività immateriali	12	12	-	33	37	(4)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	130	125	5	387	376	11
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	59	59	-	180	177	3
Ammortamenti investment properties di proprietà	244	243	1	730	729	1
Ammortamenti investment properties in leasing finanziario	108	113	(5)	328	349	(21)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>553</b>	<b>552</b>	<b>1</b>	<b>1.658</b>	<b>1.668</b>	<b>(10)</b>

29. **PLUSVALENZE DA REALIZZO DI ATTIVITA' NON CORRENTI**

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Plusvalenza da realizzo immobili	-	-	-	-	4.974	(4.974)
Plusvalenze vendita altri beni	1	15	(14)	1	20	(19)
Minusvalenze vendita altri beni	-	(6)	6	-	(11)	11
<b>Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>(8)</b>	<b>1</b>	<b>4.983</b>	<b>(4.982)</b>

30.

## RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI VALORE DI ATTIVITA' NON CORRENTI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Svalutazione altre immobilizzazioni immateriali	-	1	(1)	-	(20)	20
<b>Ripristino/Svalutazioni di valore attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>	<b>20</b>

31.

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

## a. Proventi finanziari

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Interessi banche	28	12	16	30	91	(61)
Interessi terzi	-	(2)	2	-	125	(125)
Interessi correlate	26	36	(10)	93	206	(113)
Altri proventi finanziari diversi	(6)	(6)	-	54	-	54
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>48</b>	<b>40</b>	<b>8</b>	<b>177</b>	<b>422</b>	<b>(245)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.09.2009	30.09.2008	Differenza
Banca Intermobiliare S.p.A.	93		93
Immobiliare Valadier S.r.l.	-	102	(102)
Finpaco Properties S.p.A.	-	105	(105)
<b>Totale proventi finanziari correlate</b>	<b>93</b>	<b>207</b>	<b>(114)</b>

## b. Oneri finanziari

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
Interessi banche	451	1.402	(951)	1.500	4.308	(2.808)
Interessi leasing finanziari	470	790	(320)	1.397	2.373	(976)
Interessi terzi	69	(29)	98	61	171	(110)
Interessi correlate	407	1.858	(1.451)	1.574	5.404	(3.830)
Altri	31	89	(58)	28	94	(66)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>1.428</b>	<b>4.110</b>	<b>(2.682)</b>	<b>4.560</b>	<b>12.350</b>	<b>(7.790)</b>

Il decremento degli oneri finanziari rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è conseguenza della progressiva riduzione del tasso Euribor, a cui sono indicizzati tutti i finanziamenti in essere e della

diminuzione del debito finanziario con Tikal S.A. a seguito delle compensazioni poste in essere nel novembre dello scorso anno con il Gruppo Coppola.

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	30.09.2009	30.09.2008	Variazione
Gruppo Coppola S.p.A.		10	(10)
Tikal Plaza S.A.	1.574	5.394	(3.820)
<b>Totale oneri finanziari correlate</b>	<b>1.574</b>	<b>5.404</b>	<b>(3.830)</b>

Di cui per operazioni non ricorrenti :

Al 30 settembre 2009 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

### 32. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

(in migliaia di euro)	III trimestre 2009	III trimestre 2008	Variazione	30.09.09	30.09.08	Variazione
IRAP	41	254	(213)	255	592	(337)
Imposte esercizi precedenti (IRAP)	-	-	-	21	-	21
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>41</b>	<b>254</b>	<b>(213)</b>	<b>276</b>	<b>592</b>	<b>(316)</b>

### 33. UTILE (PERDITA) NETTO DA ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

<b>CONTO ECONOMICO</b>							
(importi espressi in migliaia di euro)	III TRIM 09	III TRIM 08	Differenza	30.09.2009	30.09.2008	Differenza	
Altri proventi	6	3	3	7	3	4	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	
Acquisti di materiali e servizi esterni	(640)	(263)	(377)	(1.073)	(550)	(523)	
Altri costi operativi	(165)	(197)	32	(272)	(736)	464	
Accantonamento fondi	0	(80)	80	(9)	(80)	71	
Rilascio fondi	115	0	115	216	-	216	
Variazione delle rimanenze	662	289	373	1.153	589	564	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(22)</b>	<b>(248)</b>	<b>226</b>	<b>22</b>	<b>(774)</b>	<b>796</b>	
Proventi finanziari	(5)	8	(13)	28	8	20	
Oneri finanziari	(5)	(63)	58	(94)	(63)	(31)	
<i>Di cui v/parti correlate</i>	0	0	0	-	-	-	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' CESSATE/DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>(32)</b>	<b>(303)</b>	<b>271</b>	<b>(44)</b>	<b>(829)</b>	<b>785</b>	
Imposte sul reddito del periodo	(33)	(32)	(1)	(8)	(36)	28	
<b>UTILE (PERDITA) NETTO DA ATTIVITA' CESSATE/DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>(65)</b>	<b>(335)</b>	<b>270</b>	<b>(52)</b>	<b>(865)</b>	<b>813</b>	

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine periodo.

I dati economici si riferiscono al 30 settembre 2009 ed al 30 settembre 2008.

I dati patrimoniali si riferiscono al 30 settembre 2009 ed al 30 giugno 2009.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari/ disponibilità liquide	Debiti Finanziari
<b>PARTI CORRELATE</b>									
<b>IPI S.p.A./Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	(91)	16	
	set 08/giu 09					-	(91)	16	
<b>IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.</b>	<b>2009</b>			-		-	-	-	
	set 08/giu 09			105		-	-	-	
<b>IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		
	set 08/giu 09				(10)	-	-		
<b>IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.</b>	<b>2009</b>				(1.574)	-	-	166	(80.196)
	set 08/giu 09				(5.394)	-	-		(82.059)
<b>IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		(3.637)
	set 08/giu 09					-	-		(3.637)
<b>IPI S.p.A./Editori PerLa Finanza S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		(2.163)
	set 08/giu 09					-	-		(2.163)
<b>IPI S.p.A./Banca Intermobiliare</b>	<b>2009</b>			93		-	-	12.393	
	set 08/giu 09					-	-	17.732	
<b>ISI S.r.l. / Immobiliare Valadier S.r.l.</b>	<b>2009</b>			-		-	-	-	-
	set 08/giu 09			102		-	-		
<b>IPI Servizi S.r.l. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2009</b>					-	(1)		
	set 08/giu 09					-	(1)		
<b>IPI Servizi S.r.l. / RI Investimenti S.r.l.</b>	<b>2009</b>	2					-		
	set 08/giu 09	3					-		
<b>IPI Servizi S.r.l. / RI Estate S.p.A.</b>	<b>2009</b>	1					-		
	set 08/giu 09	3					-		
<b>IPI Servizi S.r.l. / Tradital S.p.A.</b>	<b>2009</b>	9					-		
	set 08/giu 09	28					-		
<b>IPI Servizi S.r.l. / RI Rental S.p.A.</b>	<b>2009</b>	6					-		
	set 08/giu 09	72					-		
<b>IPI Servizi S.r.l. / Programma e sviluppo S.r.l.</b>	<b>2009</b>	1					-		
	set 08/giu 09	2					-		
<b>IPI Servizi S.r.l. / Nuova Parva S.p.A.</b>	<b>2009</b>	1					-		
	set 08/giu 09	1				-	-		
<b>Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2009</b>		(464)			-	(195)		
	set 08/giu 09					-	-		
<b>Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2009</b>		(1.028)			-	-		
	set 08/giu 09		(696)			-	(6)		
<b>Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2009</b>		(109)			-	-		
	set 08/giu 09		(6)			-	(8)		
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2009</b>	20	(1.601)	93	(1.574)	-	(287)	12.575	(85.996)
	set 08/giu 09	109	(702)	207	(5.404)	-	(106)	17.748	(87.859)

In data 24 giugno 2009, Risanamento S.p.A. (Gruppo Zunino), aderendo all'OPA di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., ha azzerato la propria partecipazione in IPI S.p.A.

Al 30 giugno 2009, in seguito alla variazione della compagine sociale, si è provveduto a riclassificare i saldi patrimoniali verso il Gruppo Risanamento tra le partite verso terzi. Per contro si sono rilevate tra le parti correlate le poste economiche sorte nel semestre con il Gruppo Risanamento fino al momento della variazione della compagine sociale.

#### **TERMINI E CONDIZIONI DELLE TRANSAZIONI TRA PARTI CORRELATE**

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 30 settembre 2009 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

Per quanto riguarda i debiti finanziari con parti correlate (Tikal Plaza S.A., Tikal S.p.A. e Editori Perla Finanza S.p.A. si rinvia a quanto già commentato alla nota 13.2).

#### **PRINCIPI CONTABILI**

La presente relazione è stata redatta su base volontaria.

I principi contabili applicati nella redazione della relazione trimestrale al 30 settembre 2009 non differiscono da quelli applicati nel bilancio 2008.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari dott. Giorgio Venanzio Cavallo dichiara ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nella Relazione trimestrale al 30 settembre 2009, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili